

博大新元 2026 年度人才租赁住房租金 评估服务合同

委托方：北京博大新元房地产开发有限公司

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司

博大新元 2026 年度人才租赁住房租金评估服务合同

委托方：北京博大新元房地产开发有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：刘丹青

通讯地址：北京市经济技术开发区中航国际广场 H5#楼

受托方：北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：齐宏

通讯地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、行政法规，经双方平等协商，特订立本合同，以资共同信守。

一、委托评估项目概况：

保租房项目

序号	项目名称	项目地址	套数	2025 年度评估结果到期日
1	亦嘉韶华颂 B 区	北京通州区景盛南一街 135 号院亦嘉韶华颂 B 区 (D2 项目)	234	2026/4/18
2	亦嘉韶华颂 A 区 (含车位、储藏室)	北京通州区景盛南二街 43 号院亦嘉韶华颂 A 区 (E2 项目)	2576	2026/2/22
3	亦嘉交响悦 (含车位)	北京市大兴区瀛海镇瑞合东二路 6 号	1840	2026/5/16

公租房项目

序号	项目名称	项目地址	套数	2025 年度评估结果到期日
1	E8 亦城文园	北京经济技术开发区科创十街 5 号	820	2026/10/31
2	E14 二期 亦城科创家园	北京经济技术开发区经海七路 100 号院	1508	2026/10/31
3	E18 亦城景园	北京经济技术开发区科创十一街 4 号院	1410	2026/10/31
4	D1 定海园	北京经济技术开发区经海七路定海园一里、二里、三里部分房源	260	2026/10/31
5	G1R1 汀塘家园	北京经济技术开发区科创十一街 1 号院 3/5/8 号楼	357	2026/10/31
6	X83 海梓嘉园	北京经济技术开发区四海路 1 号院 17 号楼	297	2026/10/31
7	X85 金茂悦家园	北京经济技术开发区四海路 5 号院 1/17/21/22 号楼	789	2026/10/31

8	X86 金域东郡	北京经济技术开发区四合路 3 号院 13 号楼	172	2026/10/31
9	X87 金茂逸家园	北京经济技术开发区四海路 7 号院 1/2/3/4 号楼	929	2026/10/31
10	X88 亦庄悦家园	北京经济技术开发区四海路 18 号院 5/10/14 号楼	733	2026/10/31
11	X91 亦庄逸家园	北京经济技术开发区四海路 9 号院 1/3/4 号楼	969	2026/10/31
12	X13 海棠苑	北京经济技术开发区博兴九路 19 号院一区	1487	2026/10/31
13	X38 鹿海园五里	经济技术开发区博兴八路鹿海园五里	1231	2026/10/31
14	X17 亦城茗苑	北京经济技术开发区泰河园五里	2353	2026/10/31
15	X31 博客雅苑	北京经济技术开发区鹿海园四里	2223	2026/10/31
16	E14 一期 亦城科创公寓	北京经济技术开发区经海七路 100 号院	2355	2026/10/31
17	E18 亦城景园 (国际人才公寓)	北京经济技术开发区科创十一街 4 号院 5、 10 号楼	516	2026/10/31

二、评估目的：为甲方确定上述租金提供价格参考依据。

三、评估对象和估价范围：博大新元 2026 年度人才租赁住房租金评估。

四、评估时点：详见附件二。

五、价值类型：租金评估。

六、评估业务完成期限及成果要求

1. 合同签订后，乙方应在收到甲方提供相关资料（具体以甲方另行提供为准，下同）后 10 个日历天内，完成评估工作并提交评估报告。

2. 评估报告成果要求

出具评估报告纸质版一式 3 份，按项目分册装订，电子版（PDF）1 份。

七、评估服务费及支付方式

1. 本合同为固定单价合同。根据国家有关规定和此次评估的目的及项目评估工作的繁简程度，依据甲方要求出具评估报告，本次评估服务费合计为人民币小写：64,500.00（大写人民币：陆万肆仟伍佰元整），其中不含税金额：60,849.05 元，税金为：3,650.95 元，税率：6%。各项目评估费用详见附件一：报价清单明细

甲方支付的上述评估服务费包含税金、乙方的差旅费、食宿等为完成本合同项下评估工作

的全部费用，除此之外，甲方无需再向乙方支付任何费用。

2. 支付方式：乙方提交所有正式版评估报告并经甲方审核通过后，双方办理结算，结算协议签订后 15 个工作日内，甲方支付给乙方该项目评估服务费结算价款的 100%。甲方付款前，乙方应按甲方要求提供合法等额有效的增值税发票（开具增值税发票前，必需与甲方财务部门核实项目的增值税发票类别及备注明细，否则，乙方自行承担由此造成的损失），若乙方延迟交付增值税发票，甲方可推迟付款且无需承担任何违约责任。

3. 如本合同因甲方原因而提前终止，乙方确认，甲方该行为不属于违约行为，也无需承担任何违约责任。双方根据乙方实际完成的工作量另行协商评估费金额即可。本合同其他条款与前述约定相冲突的以前述约定为准。

4. 乙方收款信息如下：

户 名：北京康正宏基房地产评估有限公司

开户银行：交通银行北京和平里支行

行 号：交 224

开户账号：110060739012015026873

八、双方的权利与义务

（一）甲方

1. 及时为乙方如实提供评估所必要的估价对象资料，并对其所提供的资料的合法性、真实性、完整性、有效性承担法律责任。

2. 协助乙方估价人员收集估价所必要的资料及完成现场查看事宜，确保在查看现场时所指示的估价对象实物与所提供估价对象资料所指向的房地产（土地）一致。

3. 在不影响乙方独立、公正性的前提下，可了解乙方估价工作进度。

4. 甲方自接到乙方提交的评估报告之日起 5 个工作日内，如对估价结果产生异议，可书面向乙方提出复估或重估申请，乙方应当根据甲方提出的异议在甲方要求期限内进行免费复估或重估，乙方应当配合。

（二）乙方

1. 乙方有权要求甲方提供与估价对象相关的必要资料，以及为执行公允的评估程序所需要的必要协助。

2. 依照独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的《评估报告书》承担相应的法律责任。

3. 参与本项目的估价人员与估价对象相关当事人存在利害关系的，应当主动回避。
4. 在甲方提供合法、真实、完整、有效资料的前提下，对估价结果的客观、公正承担法律责任。
5. 严格保守估价过程中知悉的商业秘密，妥善保管甲方提供的相关资料，未经甲方同意，不得公开或提供给第三方。
6. 收取甲方估价费用前应提供正式发票。
7. 如甲方提出复估或重估申请，乙方应在收到甲方复估或重估书面申请后在甲方指定期限内完成估价对象的复估或重估报告书，交付甲方，乙方承诺不再另行收取任何费用。如乙方逾期交付的，还应承担本合同约定的违约责任。
8. 乙方出具的评估报告的知识产权归甲方所有，乙方应保证其出具的评估报告不侵犯任何第三方的合法权益，否则因此产生的一切纠纷与责任均由乙方自行承担，若因此给甲方造成损失的，乙方应负责全额赔偿。
9. 乙方非为法律、行政法规和行业规定所允许或经甲方同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容。

九、违约责任

(一) 甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》的规定承担责任以及相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行本合同的，应在不可抗力事件发生后 10 个工作日内将不能履行合同的事实通知另一方，并于 10 个工作日内提供不可抗力发生的详情及本合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件。遭受不可抗力一方应当及时采取措施避免损失扩大，否则应就因未及时采取措施造成的损失扩大部分承担赔偿责任。

(二) 发生下列情形的，甲乙双方承担各自责任：

1. 因乙方原因造成评估报告数额不准确或存在其他错误的，乙方应当退还甲方已支付的评估费用，并向甲方支付违约金人民币【10000】元。
2. 如甲方单方提前终止本合同，如乙方已开始工作，则双方应根据乙方实际完成的工作量另行协商评估费金额，乙方确认，甲方该行为不属于违约行为，无需承担任何违约责任。
3. 如乙方擅自停止或解除合同，除应退回甲方已支付的全部服务费外，乙方还应向甲方支付评估服务费总额的 10%作为违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。
4. 乙方如未按约定时间完成评估工作、逾期提交评估报告的，每逾期一日，乙方应向甲

方支付评估服务费总额的千分之三作为违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

5. 乙方未按本合同约定提供的本合同项下服务或因违反法律法规的，乙方应向甲方支付评估服务费总额的 20%作为违约金，并赔偿甲方的全部损失。

6. 为避免疑义，本合同所指“损失”包括但不限于守约方因此向第三方承担的赔偿责任、受到的行政处罚、诉讼费、保险费、保全费、律师费、仲裁费、审计费、评估费、公证费、鉴定费、差旅费等。

十、保密条款

甲乙双方及双方参与的人员应对本合同内容以及合同履行过程中获悉的信息严格保密；未经对方书面同意，不得向任何第三方透露，法律法规要求披露的除外。本条款长期有效，构成独立的保密合同。本条款的义务不因本合同的终止而终止。

十一、合同的变更、中止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》中允许变更或解除合同的情况，双方可依法或依约定变更或解除合同。

甲、乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行估价程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对合同相关条款进行变更，并以书面形式签订补充合同或者重新签订合同。补充合同或者新的合同未达成前，本合同仍然有效。

本合同签订后，评估目的、评估对象、价值时点发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、乙双方应以书面形式签订补充合同或者重新签订合同。

合同解除后（乙方具有违约情形除外），乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

第十二、送达条款

本合同履行过程中双方相互发送的函件、通知等以及由人民法院向一方发送的开庭传票、诉讼文书等法律文书，应按照本合同文首所载地址进行送达。

任何一方变更前述通讯信息应当在变更后的 3 日内书面通知另一方。另一方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。电子送达与书面送达具有同等法律效力。提供虚假地址或者提供的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知对方、受送达人拒绝签收等非因发件人的过错造成的无法送达，直接送达的，送达文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，送达文书被退回之日或自交邮后第 7 日视为送达之日。以电子送达方式送达文书的，其送达与其他方式送达具有同等法律效力。

第十三、争议解决

因本合同引起的一切争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均有权向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

第十四、特别约定

合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

合同中的送达条款适用于合同履行期间，以及一旦发生争议进入民事诉讼后的一审、二审、再审和执行程序。

第十五、合同有效期限

本合同经甲、乙双方盖章之日起生效，双方履行完毕本合同项下全部义务后终止。

第十六、其他

1. 本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，具有同等法律效力。
2. 本合同如有未尽事宜，由双方协商后另行签订书面补充协议。补充协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。
3. 本合同附件属于本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
4. 双方均应主动配合接受结果查究。

本合同签订前，甲乙双方进行了充分的沟通，双方对本合同的全部条款均充分理解。本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。为了充分维护乙方的合法权利，甲方已经特别提醒乙方认真仔细阅读合同条款中的带有下划线的内容，并对该内容进行了充分的解释说明，乙方完全理解并同意本合同的全部条款。

（以下无正文，为本合同签订处）

甲方(盖章)：

乙方(盖章)：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件一：报价清单明细：

序号	报告名称 (包含项目)	单位	数 量	含税单价 (元)	含税合价 (元)	备注
一、保租房项目						
1	《不动产估价报告书》1：亦嘉韶华颂 B 区	份	1	7000	7000	
2	《不动产估价报告书》2：亦嘉韶华颂 A 区（含车位、储藏室）	份	1	10000	10000	
3	《不动产估价报告书》3：亦嘉交响悦（含车位）	份	1	8500	8500	
	小计		3	25500	25500	
二、公租房项目						
1	《不动产估价报告书》1：包括北京经济技术开发区路东区 5 个项目，即 E14 二期亦城科创家园、D1 定海园、E8 亦城文园、E18 亦城景园、G1R1 汀塘家园；	份	1	6500	6500	
2	《不动产估价报告书》2：包括北京经济技术开发区 E14 一期亦城科创公寓（蓝领公寓）	份	1	6500	6500	
3	《不动产估价报告书》3：包括北京经济技术开发区 E18 亦城景园（5、10 号楼 516 套国际人才公寓）	份	1	6500	6500	
4	《不动产估价报告书》4：包括北京经济技术开发区 X85 金茂悦家园、X83 海梓嘉园、X87 金茂逸家园、X86 万科-金域东郡、X88 亦庄悦家园、X91 亦庄逸家园；	份	1	6500	6500	
5	《不动产估价报告书》5：包括北京经济技术开发区 X13 海棠苑、X38 鹿海园五里	份	1	6500	6500	
6	《房地产估价报告》6：包括北京经济技术开发区 X17 亦城茗苑、X31 博客雅苑	份	1	6500	6500	
	小计		6	39000	39000	
	合计			64500	64500	

2026 年度人才租赁住房项目 租金评估服务标准

一、项目名称

1. 保租房项目：亦嘉•交响悦（含车位）、亦嘉韶华颂 A 区（含车位、储藏室）、亦嘉韶华颂 B 区项目；
2. 公租房项目：
 2. 1、东区 1：E8 亦城文园、E14 科创家园二期、E18 亦城景园、D1 定海园、G1R1 汀塘家园；
 2. 2、东区 2（蓝领公寓）：E14 亦城科创公寓
 2. 3、东区 3（国际人才公寓）：E18 亦城景园（国际人才公寓）
 2. 4、西区 1：X83 海梓嘉园、X85 金茂悦家园、X86 金域东郡、X87 金茂逸家园、X88 亦庄悦家园、X91 亦庄逸家园；
 2. 5、西区 2：X13 海棠苑、X38 鹿海园五里
 2. 6、西区 3：X17 亦城茗苑、X31 博客雅苑

二、服务范围及内容

我公司运营的 16 个人才公租房项目（含 E18 国际人才社区）、3 个保租房项目（亦嘉•交响悦（含车位）、亦嘉韶华颂 A 区（含车位、储藏室）、亦嘉韶华颂 B 区项目）所在区域的市场租金评估服务工作，形成租金评估报告及价格统计。

保租房项目

序号	项目名称	项目地址	套数	2025 年度评估结果到期日
1	亦嘉韶华颂 B 区	北京通州区景盛南一街 135 号院亦嘉韶华 颂 B 区 (D2 项目)	234	2026/4/18
2	亦嘉韶华颂 A 区 (含车位、储藏室)	北京通州区景盛南二街 43 号院亦嘉韶华颂 A 区 (E2 项目)	2576	2026/2/22
3	亦嘉交响悦 (含车位)	北京市大兴区瀛海镇瑞合东二路 6 号	1840	2026/5/16

公租房项目

序号	项目名称	项目地址	套数	2025 年度评估结果到期日
1	E8 亦城文园	北京经济技术开发区科创十街 5 号	820	2026/10/31
2	E14 二期 亦城科创家园	北京经济技术开发区经海七路 100 号院	1508	2026/10/31
3	E18 亦城景园	北京经济技术开发区科创十一街 4 号院	1410	2026/10/31
4	D1 定海园	北京经济技术开发区经海七路定海园一 里、二里、三里部分房源	260	2026/10/31
5	G1R1 汀塘家园	北京经济技术开发区科创十一街 1 号院 3/5/8 号楼	357	2026/10/31
6	X83 海梓嘉园	北京经济技术开发区四海路 1 号院 17 号楼	297	2026/10/31
7	X85 金茂悦家园	北京经济技术开发区四海路 5 号院 1/17/21/22 号楼	789	2026/10/31
8	X86 金域东郡	北京经济技术开发区四合路 3 号院 13 号楼	172	2026/10/31
9	X87 金茂逸家园	北京经济技术开发区四海路 7 号院 1/2/3/4 号楼	929	2026/10/31
10	X88 亦庄悦家园	北京经济技术开发区四海路 18 号院 5/10/14 号楼	733	2026/10/31
11	X91 亦庄逸家园	北京经济技术开发区四海路 9 号院 1/3/4 号楼	969	2026/10/31
12	X13 海棠苑	北京经济技术开发区博兴九路 19 号院一区	1487	2026/10/31
13	X38 鹿海园五里	经济技术开发区博兴八路鹿海园五里	1231	2026/10/31
14	X17 亦城茗苑	北京经济技术开发区泰河园五里	2353	2026/10/31
15	X31 博客雅苑	北京经济技术开发区鹿海园四里	2223	2026/10/31
16	E14 一期 亦城科创公寓	北京经济技术开发区经海七路 100 号院	2355	2026/10/31
17	E18 亦城景园 (国际人才公寓)	北京经济技术开发区科创十一街 4 号院 5、 10 号楼	516	2026/10/31

三、质量要求

符合国家、地方及行业标准，评估成果全面、准确，符合市场价值。

四、成果文件

出具《不动产估价报告书》3份及相应的电子版（PDF）1份，每份《不动产估价报告书》均应体现每个单独项目的租金评估价格，具体项目划分如下：

1. 保租房项目

- (1) 《不动产估价报告书》1：亦嘉韶华颂 B 区
- (2) 《不动产估价报告书》2：亦嘉韶华颂 A 区（含车位、储藏室）
- (3) 《不动产估价报告书》3：亦嘉交响悦（含车位）

2. 公租房项目

- (1) 《不动产估价报告书》1：包括北京经济技术开发区路东区 5 个项目，即 E14 二期亦城科创家园、D1 定海园、E8 亦城文园、E18 亦城景园、G1R1 汀塘家园；
- (2) 《不动产估价报告书》2：包括北京经济技术开发区 E14 一期亦城科创公寓（蓝领公寓）；
- (3) 《不动产估价报告书》3：包括北京经济技术开发区 E18 亦城景园（5、10 号楼 516 套国际人才公寓）；
- (4) 《不动产估价报告书》4：包括北京经济技术开发区 X85 金茂悦家园、X83 海梓嘉园、X87 金茂逸家园、X86 万科-金域东郡、X88 亦庄悦家园、X91 亦庄逸家园；
- (5) 《不动产估价报告书》5：包括北京经济技术开发区 X13 海棠苑、X38 鹿海园五里；
- (6) 《房地产估价报告》6：包括北京经济技术开发区 X17 亦城茗苑、X31

博客雅苑。

五、付款方式

本次拟签订的服务合同为总价合同，服务成果提交委托人并经甲方审核通过后 15 个工作日内，甲方支付给乙方该项目评估服务费的 100%。

六、服务期限要求

合同签订后，在收到招采人提供相关资料后，10 个日历天内完成评估工作，并提交评估报告。